

LEI N.º 806, DE 30 DE MARÇO DE 1976.

Dispõe sobre loteamento na área urbana do Município de Unaí.

A CÂMARA MUNICIPAL DE UNAÍ decretou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Os loteamentos, desmembramentos de terrenos ou modificações em lotes, serão feitos de acordo com esta Lei sem prejuízo das demais normas aplicáveis à matéria.

§ 1º Com relação ao distrito sede só poderão ser objeto de loteamento, de desmembramento e modificação de loteamento, as áreas inscritas no perímetro urbano da cidade tal como está definido na Lei n.º 777, de 29 de julho de 1975.

§ 2º A abertura de vias de comunicação ou qualquer logradouro público, a aprovação e execução de loteamento e desmembramento de terrenos, dependem sempre da prévia licença e fiscalização da Prefeitura, ouvidos os seus órgãos técnicos e obedecidas às normas aqui consignadas.

§ 3º Nenhuma gleba urbana ou rural, poderá ser loteada ou desmembrada em lotes de área e testada inferiores às estabelecidas nesta Lei, salvo para anexação a outros lotes ou terrenos contíguos.

§ 4º Não serão admissíveis para efeitos de lançamento na Prefeitura, quaisquer atos de alienação ou transferência de lotes com áreas e frente inferiores às estabelecidas em lei, ressalvadas as situações jurídicas definidas anteriormente.

§ 5º Fazem parte desta Lei os seguintes anexos:

Anexo 1 - representação gráfica;

Anexo 2 - referências legais

Art. 2º Não poderão ser loteados e desmembrados os terrenos:

I - que constituem faixas marginais de estradas de ferro e rodagem, de linhas de transmissão de energia elétrica e teleférica de adutora, ficando reservada uma faixa longitudinal, para via de acesso com largura nunca inferior a 18,00 m (dezoito metros), contados desde o

alinhamento dos lotes até a linha demarcadora de faixa de domínio ou servidão dos respectivos concessionários;

II - que constituam faixas marginais de cursos d'água, numa largura mínima de 20,00 m (vinte metros) para cada lado de seus talvegues atuais;

III - que sejam cobertos por matas; e

IV - que contenham jazidas minerais, verificadas ou presumíveis, assim como pedreiras, depósitos de mineral ou líquido de valor industrial.

§ 1º A Prefeitura disporá sobre o aproveitamento das faixas marginais referidas nos incisos I e II deste artigo que poderão ser computadas no cálculo da percentagem para espaços livres previstos o art. 21.

§ 2º Nas áreas marginais ao Rio Preto serão preservadas faixas de 60,00 m (sessenta metros) contados a partir da cota de nível d'água, destinadas a defesa do rio como recurso natural e paisagístico, a implantação de vias marginais e atividades coletivas de lazer.

§ 3º Caberá ao órgão competente, a demarcação das faixas marginais inscritas na área urbana, utilizando para isso os limites médio ou máximo da cota de nível d'água do Rio Preto.

Art. 3º Os lotes não poderão ser cortados ou divididos por cursos d'água e nem estes poderão ser aterrados sem prévio consentimento da Prefeitura.

Parágrafo único. O arruamento de terrenos baixos, alagadiços ou sujeitos a inundações, somente será aprovado depois de aterrados ou drenados, de acordo com as diretrizes fixadas pelos órgãos técnicos da Prefeitura.

Art. 4º O interessado na aprovação de loteamento deverá a critério do órgão competente, e segundo as diretrizes do plano urbanístico de Unai, executar os seguintes equipamentos urbanos e serviços públicos de acordo com o "grade" aprovado pela Prefeitura.

I - a terraplenagem de todas as ruas, avenidas e praças;

II - as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação dessas ruas e obras de arte que forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias e sanitárias do terreno a arruar;

III - a construção de galerias de águas pluviais quando for verificada a impossibilidade de se obter o seu escoamento natural ao longo das vias projetadas;

IV - a pavimentação das praças de vias públicas, inclusive meio-fios; e

V - a construção das redes de água, das redes de esgotos sanitários e das redes de luz e força.

§ 1º No caso do inciso IV, a Prefeitura determinará o tipo de pavimentação.

§ 2º As redes cujas responsabilidades não seja diretamente da Prefeitura, continuam para efeito desta Lei, sob a regulamentação específica dos respectivos órgãos, devendo os projetos destas redes serem pelos mesmos aprovados.

§ 3º A Prefeitura poderá, em caso de loteamento não contínuo às áreas já loteadas, exigir a pavimentação da via de acesso principal conforme o disposto nos artigos 4º (inciso IV e § 1º) e 7º (§ 4º).

Art. 5º Além das execuções previstas no artigo anterior e dos projetos respectivos, o interessado apresentará anteprojeto de abastecimento d'água e de esgoto sanitários, projeto de rede de escoamento de águas pluviais e superficiais e de distribuição de luz e força, devidamente aprovados pelos órgãos responsáveis quando for o caso.

§ 1º O interessado indicará o nome das firmas individuais ou coletivas que executarão, custeadas por ele, as obras previstas no artigo 4º e no "caput" deste artigo, devendo anexar os contratos respectivos.

§ 2º A Prefeitura poderá, em qualquer caso, rejeitar projetos e contratos propostos, indicando os pontos essenciais que resultaram na rejeição.

§ 3º Em loteamentos de áreas adjacentes às edificações contínuas, a Prefeitura exigirá ainda a instalação de bocas de lobo e respectivas grelhas de redes de distribuição de luz e força, conforme o art. 1º, § 3º do Decreto Lei n.º 271, de 28 de fevereiro de 1967.

§ 4º Em nenhuma hipótese deixará de ser obrigatória, a implantação dos serviços descritos nos incisos I e II do art. 4º e das redes de luz e força.

CAPÍTULO II

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 6º O interessado em abertura de logradouro público, loteamento e desmembramento de terreno, deverá requerer à Prefeitura a afixação das diretrizes a serem obedecidas na elaboração do projeto, instruindo o pedido com os seguintes documentos:

I - relação cronológica dos títulos de domínio desde 20 (vinte) anos, com a indicação da natureza e data de cada um, número e data das transcrições acompanhadas dos originais, certidões ou fotocópias autenticadas.

II - certidões negativas contemporâneas ou pedidas:

a) de débito de tributos federais, estaduais e municipais;

b) de débito para com autarquias federais, estaduais e municipais, indicadas pela autoridade administrativa; e

c) de ações e ônus reais sobre o imóvel.

III - caderneta de campo de cópia autêntica do levantamento topográfico efetuado;

IV - planta topográfica do terreno, na escala de 1:1.000 (um por mil), dela constando:

a) o relevo do solo por meio de curvas de nível, de altitude eqüidistante de um metro;

b) os nomes dos confrontantes;

c) os cursos d'água, bosques, partes alagadiças, mananciais, vias de comunicação, construções, linhas de transmissão de energia, linhas teleféricas, adutoras e as demais indicações topográficas que possam caracterizar o imóvel; e

d) os arruamentos existentes nas áreas confinantes.

V - a especificação dos equipamentos urbanos e serviços públicos existentes na área e adjacências.

§ 1º As certidões negativas previstas nas letras a e b do inciso II deste artigo serão exigidas em relação aos imóveis, ao proprietário ou condomínio e ao loteador.

§ 2º A falta de cumprimento das exigências previstas no inciso II deste artigo impede a aprovação do loteamento ou desmembramento, até o pagamento dos débitos ou liberação judicial.

§ 3º As plantas acima referidas devem ser apresentadas em 3 vias, sendo uma delas em papel vegetal copiativo.

Art. 7º As diretrizes mencionadas no artigo 6º, "caput" serão fornecidas pelo órgão competente da Prefeitura.

§ 1º A fixação das diretrizes pelo órgão competente terá como objetivos, além de outros que venham a ser definidos pelo próprio quadro:

a) definir correções de terrenos necessários à implantação dos loteamentos;

b) compatibilizar o projeto proposto com os planos urbanos existentes;

c) definir critérios para escolha e localização das áreas de uso comunitário e institucional;

d) definir normas para compatibilizar o projeto proposto com as áreas adjacentes ou contíguas;

e) fixar o tipo de pavimentação nos termos do § 1º do artigo 4º, se for o caso.

§ 2º Além das outras atribuições, caberá ao órgão competente:

- a) rever a nomenclatura dos bairros, vilas e logradouros, para eliminação de duplicidade e impropriedade;
- b) propor desapropriação de terrenos para adequada urbanização;
- c) enviar aos órgãos responsáveis pelo controle e atualização do CTM a documentação pertinente a novos loteamentos aprovados;
- d) manter o arquivo de projetos e memórias descritivas dos loteamentos permanentemente atualizados.

Art. 8º Para afixação das diretrizes a serem observados no projeto, sempre que se fizer necessário e como medida de continuidade física, poderá ser exigido um estudo demonstrativo, através de levantamento altimétrico, da possibilidade de entrosamento da área a ser arruada com o sistema viário já existente.

Art. 9º Será feito um relatório em 3 (três) vias, contendo as diretrizes estabelecidas pelos órgãos técnicos da Prefeitura, devendo uma das vias ser entregue ao interessado, juntamente com uma das vias da planta topográfica.

§ 1º Sempre que necessário, as diretrizes serão anotadas nas vias da planta topográfica.

§ 2º O prazo máximo para o estudo e comunicação das diretrizes básicas será de 60 (sessenta) dias, deduzindo-se o atraso verificando por responsabilidade da parte interessada.

§ 3º As diretrizes fixada pela Prefeitura vigorarão pelo prazo de 1 (um) ano e poderão ser alteradas durante a tramitação do processo de aprovação do projeto, se assim o exigirem novas circunstâncias de ordem urbanística ou interesse público.

Art. 10. Elaborado o projeto definitivo, com fundamento na fixação de diretrizes fornecida pela Prefeitura, o interessado pedirá a sua aprovação juntando os seguintes documentos:

I - caderneta de campo e cópia autêntica do nivelamento dos eixos dos logradouros feito, no máximo de 20 (vinte) em 20 (vinte) metros;

II - a organização do projeto em plantas na escala 1:1000 (um por mil), em 4 (quatro) vias, sendo uma delas em papel tela, contendo as seguintes indicações:

- a) o relevo do solo por meio de curvas de nível de metro em metro;
- b) os cursos d'água, áreas alagadiças, mananciais, indicações do sistema de escoamento das águas pluviais e das servidas e respectivas redes;
- c) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento;

- d) os recuos exigidos;
- e) as vias públicas e espaços livres e acessórios;
- f) as dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas;
- g) os espaços vazios, devidamente cotados;
- h) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações dos lotes;
- i) o zoneamento, o uso e utilização das áreas remanescentes; e
- j) a orientação do loteamento na planta geral.

III - perfis longitudinais (grade), tiradas da linha dos eixos de cada via pública ou praça, em 3 (três) vias, sendo uma delas em papel milimetrado, nas escalas 1:1000 (um por mil) na horizontal e 1:100 (um por cem) na escala vertical;

IV - seções transversais de todas as vias e praças, em número suficiente para cada uma delas, na escala de 1:200 (um por duzentos) em 3 (três) vias;

V - quadro estatístico contendo a área total do terreno, espaços livres, abrangendo o sistema viário, áreas verdes e de uso institucional, especificando o respectivo dimensionamento;

VI - memorial descritivo;

VII - anteprojeto, em 2 (duas) vias, sendo uma delas em papel vegetal copiativo, do sistema de esgoto sanitários indicando o local de lançamento dos resíduos, bem como anteprojeto de distribuição de água potável, obedecidas as normas adotadas pelo órgão responsável;

VIII - comprovante do pagamento das taxas de aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento; e

IX - modelo do contrato padrão de promessa de venda de lotes, contendo as seguintes cláusulas:

- a) declaração das restrições urbanísticas do loteamento, dos equipamentos urbanos e melhoramentos a serem executados, com o prazo para sua conclusão, assim como a referência às demais indicações cabíveis por força desta Lei;

- b) disposição relativa à obrigação de efetuar o pagamento de qualquer débito para com a Prefeitura, até a outorga da escritura definitiva de alienação, assumida solidariamente pelo promissário comprador e promitente vendedor;

c) disposição relativa à obrigação de depositar junto aos cofres municipais, pelo comprador ou loteador, o pagamento das prestações do imóvel, conforme previsto nos §§ 2º e 3º do artigo 29, quando houver decorrido o prazo de realização das obras de urbanização sem a devida conclusão;

d) disposição relativa à obrigação do vendedor de concluir as obras de urbanização antes da entrega ao comprador da correspondente escritura definitiva;

e) disposição relativa à aceitação, pelo comprador, da proibição por parte da Prefeitura do uso do lote sem que as obras projetadas estejam concluídas e aprovadas pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. Além dos documentos mencionados nos incisos I a IX deste artigo, o interessado apresentará os projetos de arborização das ruas e praças, da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, das redes de distribuição de luz e força e da pavimentação das praças e vias de comunicação.

Art. 11. O prazo máximo para aprovação dos projetos e expedição do alvará de licença para início das obras é de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data do respectivo protocolo da Prefeitura, deduzindo-se o atraso verificado por responsabilidade do loteador.

Parágrafo único. O alvará de licença apenas será concedido após a verificação "in-loco" da fixação dos marcos, com a delimitação dos espaços livres e comprovação da inscrição do loteamento ou desmembramento no cartório de registro de imóveis.

Art. 12. O Prefeito Municipal não poderá aprovar o projeto sem antes ter dado o seu visto em ficha de divisão de material e patrimônio da Prefeitura em que conste terem sido registradas as áreas verdes de uso institucional e as ocupadas pelo sistema viário, de acordo com o estabelecido no art. 21.

§ 1º A ficha referida descreverá circunstanciadamente os espaços livres e sua de limitação, devendo ser confeccionada em 2 (duas) vias, uma das quais destinada ao proprietário, que as assinará para efeito do disposto no art. 4º do Decreto Lei n.º 271, de 28 de fevereiro de 1967.

§ 2º A aprovação do loteamento ou desmembramento depende de ato do Prefeito Municipal ouvidas, quando for o caso, as autoridades sanitárias, militares ou florestais (artigo 1º, § 1º, de Decreto Lei n.º 58, de 10 de dezembro de 1937, com a redação da Lei n.º 4.778, de 22 de setembro de 1965).

§ 3º A aprovação referida no parágrafo anterior, instruirá o pedido de inscrição imobiliária do loteamento, com os documentos exigidos pelo Decreto Lei n.º 58, de 10 de dezembro de 1937.

§ 4º O loteador fica obrigado, logo após a aprovação, a comprovar perante a Prefeitura Municipal, a inscrição do loteamento ou, desmembramento no Cartório de Registro de Imóveis, conforme previsto no parágrafo único do art. 11º.

§ 5º A comprovação de que trata o parágrafo anterior se dará até 30 (trinta) dias após a efetivação da inscrição e mediante certidão do oficial de registro de imóveis.

§ 6º Após a inscrição do loteamento e do desmembramento de terrenos serão averbadas em ficha da divisão de Material e Patrimônio da Prefeitura as indicações para a sua localização no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 7º Uma das vias do projeto aprovado será devolvida ao loteador.

Art.13. Em qualquer tempo poderão ser alterados aos planos de loteamento ou desmembramento de terrenos aprovados pela Prefeitura, desde que se observe na execução dos novos projetos as disposições da presente Lei e haja anuência prévia dos titulares de direito sobre os lotes vendidos ou prometidos à venda.

Parágrafo único. O interessado na alteração deverá juntar ao requerimento e documentos previstos no artigo 10, edital publicado no órgão oficial dos Poderes do Estado (Minas Gerais) por 3 (três) vezes consecutivas, com antecedência de 30 (trinta) dias anunciando as alterações a serem introduzidas no projeto.

CAPÍTULO III

DAS NORMAS TÉCNICAS

Art. 14. Nos planos de loteamento ou desmembramento e levantamento topográfico será amarrado à rede de triangulação do Município, consubstanciada na planta cadastral de escala 1:2.000 e elaborada por restituição estereofotogramétrica, devendo ainda constar de todas as plantas, a orientação verdadeira.

Art. 15. O nivelamento exigido terá como base a referência de nível (NR) fornecida pela Prefeitura.

Art. 16. Os marcos de alinhamento e nivelamento deverão ser de concreto ou pedra com seção de 15 cm x 15 cm (quinze por quinze) e comprimento mínimo de 60 cm (sessenta centímetros), e localizadas nos cruzamentos, ângulos, ou curvas do projeto.

Art. 17. Todas as peças que constituem o projeto devem ser assinadas pelo requerente (proprietário ou condomínios) e pelo autor, constando expressamente nas mesmas os registros deste no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA - na Prefeitura, bem como a sua responsabilidade pelas dimensões cotadas no projeto.

Art. 18. As pranchas do projeto devem obedecer às normas indicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 1º As pranchas nunca poderão exceder ao formato da ABNT (841mm x 1189mm).

§ 2º Para os terrenos de maior dimensão, as plantas deverão ser divididas em pranchas que não excedam ao formato AD da ABNT.

§ 3º No caso do parágrafo anterior, será apresentada uma planta de conferimento do loteamento ou desmembramento em escala maior.

Art. 19. O memorial descritivo deverá ser circunstanciado com informação precisa sobre as características do projeto, contendo pelo menos, o seguinte:

I - a descrição sucinta do projeto, com as suas características e destinação;

II - a indicação dos espaços livres (áreas verdes, sistema viário, é de uso institucional) e das áreas remanescentes;

III - o número de unidades residenciais e o número previsto de habitantes;

IV - a densidade bruta (hab/ha);

V - a indicação dos equipamentos urbanos e dos serviços públicos existentes no loteamento e adjacências e o modo de se estabelecerem as conexões necessárias a sua utilização;

VI - a especificação dos serviços públicos a serem feitos no loteamento com o respectivo cronograma de execução; e

VII - a demonstração de viabilidade de realização dos equipamentos e serviços públicos projetados para o loteamento, com a estimativa dos respectivos custos.

Art. 20. A nomenclatura dos loteamentos, ruas e praças serão estabelecidas pelo Poder Público Municipal.

§ 1º Sob nenhum pretexto será dado a qualquer loteamento ou logradouro público nomes de pessoas vivas de organizações ou associações.

§ 2º Não será permitida a nomenclatura assemelhada à dos loteamentos, bairros ou ruas já existentes.

§ 3º Os novos loteamentos serão caracterizados pela expressão bairros, parque e jardim, ficando excluídas outras nomenclaturas.

§ 4º A numeração das quadras, localização e fixação das placas toponímicas ficam a cargo da Prefeitura.

CAPÍTULO IV

DOS PROJETOS

Art. 21º Os espaços livres são constituídos pelas áreas públicas e semi-públicas, ficando estabelecidas os seguintes critérios mínimos para seu dimensionamento:

I - sistema viário (avenidas, ruas, praças de circulação) no mínimo 15% (quinze por cento) da área total;

II - espaços livres (áreas verdes e áreas de lazer), no mínimo 10% (dez por cento) da área total;

III - áreas de uso institucional (destinados à administração, educação, culto, saúde, cultura, etc) no mínimo 5% (cinco por cento) da área total.

§ 1º A localização e uso das áreas verdes e institucionais deverão ser indicadas por órgãos técnicos da Prefeitura, no processo de aprovação do loteamento, segundo os preceitos desta Lei.

§ 2º Uma vez apreciado o projeto, as áreas verdes e de uso institucional (previstas nos incisos II e III deste artigo). São reservados exclusivamente para os fins previstos neste artigo, e serão objetos de escritura pública logo após a sua aprovação definitiva e sua inscrição no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 22. Nos projetos para a construção de conjuntos habitacionais, de propriedade ou interesse de entidades de direito público e privado, a Prefeitura Municipal, ouvidos seus órgãos técnicos, poderá expedir normas especiais que deverão integrar o decreto de aprovação.

Parágrafo único. Nos projetos previstos neste artigo, o dimensionamento dos espaços livres revistos nos incisos I, II e III do artigo 21, deverá ser proporcional à densidade da população, ficando assegurado o mínimo de 25,00 m²/hab. (cinco metros quadrados por habitantes), tomando-se por base a família censitária do Município.

Art. 23. Cada lado da quadra não poderá ser superior a 360,00 m (trezentos e sessenta metros), nem inferior a 60,00 m (sessenta metros).

§ 1º Serão administradas as super quadras projetadas de acordo com os conceitos de unidade de vizinhança, podendo a Prefeitura expedir normas especiais para sua aprovação, constituindo o projeto parte integrante do respectivo decreto.

§ 2º Também poderão ser admitidas quadras com dimensões diversas das previstas neste artigo, quando se destinem em seu todo a finalidade residencial.

Art. 24. Ressalvados os casos de desmembramento ou subdivisão, de áreas urbanas definido no artigo 1º, § 2º, do Decreto Lei n.º 271, de 28 de fevereiro de 1967, os lotes urbanos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - área mínima de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) com o mínimo de 12 (doze) metros de testada, nas avenidas e ruas distribuidoras e coletoras.

II - área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados) com o mínimo de 10 (dez) metros de testada, nas ruas de acesso ou locais;

III - formato regular;

IV - as divisões deverão ser normais aos alinhamentos; e

V - testada mínima para lotes de esquina de 15,00 m (quinze metros).

Parágrafo único. A Prefeitura poderá dispensar as condições exigidas neste artigo, a critério da autoridade competente, nos casos previstos no artigo 33.

Art. 25. O sistema de vias de comunicação, com a respectiva hierarquia, deverá adaptar-se às condições topográficas do terreno devendo seu dimensionamento ajustar-se à natureza, uso e densidade das áreas servidas, observando-se os seguintes critérios:

I - avenidas - largura mínima de 20,00 m (vinte metros);

II - ruas distribuidoras e coletora - largura mínima de 15,00 m (quinze metros);

III - ruas de acesso ou local - largura mínima de 10,00m (doze metros); e

IV - ruas em "cul de sac" - largura mínima de 6,00 m (seis metros) comprimento máximo de 100,00m (cem metros) e 18,00 m (dezoito metros), no mínimo, o raio da praça terminal quando esta for, respectivamente, em forma de "cabeça de martelo" ou circular).

§ 1º Para todas vias, a rampa máxima é de 10% (dez por cento).

§ 2º A declividade mínima para todas as vias de comunicação será de 1,5% (um e meio por cento), assegurando-se o escoamento das águas pluviais.

§ 3º O logradouro público destinado à circulação de pedestres e veículos será dotado de calçadas laterais, ou espaços a elas destinados.

§ 4º Cada passeio deverá ter o mínimo $\frac{1}{5}$ (um quinto) da largura total da via considerada, até o máximo de 5,00m (cinco metros).

§ 5º Nas ruas em "cul de sac" cada passeio deverá ter no mínimo $\frac{1}{3}$ (um terço) da largura total da via considerada, até o máximo de 5,00 m (cinco metros).

§ 6º No cruzamento de vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de raio mínimo igual a 5,00 m (cinco metros).

§ 7º As disposições do parágrafo anterior não se aplicam o cruzamento esconso, que fica subordinado a outros critérios, a juízo da Prefeitura.

CAPÍTULO V

DA EXECUÇÃO DOS PROJETOS

Art. 26. Antes da aprovação dos projetos definitivos do loteamento ou desmembramento de imóveis, o loteador assinará, se lhe exigir a Prefeitura Municipal, termo de compromisso em que se obrigará:

I - a pagar o custo das obras e serviços de urbanizações do imóvel loteado ou realizá-los sob sua responsabilidade, de acordo com autorização da Prefeitura, no prazo legal observado as diretrizes fornecidas pelos órgãos técnicos da Prefeitura.

II - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura, na execução de obras e serviços, inclusive quanto à qualidade dos materiais empregados e padrões dos serviços executados, utilizando-se, se necessário, testes.

III - não alienar os terrenos enquanto não der cumprimento as exigências de urbanização e, quando forem os mesmos objetos de promessas de compra e venda, deverá constar dos respectivos contratos a obrigação do vendedor concluir as obras de urbanização, antes da entrega ao comprador da escritura definitiva.

Parágrafo único. A Prefeitura poderá, em ato administrativo próprio, fundado no interesse de incentivo ao loteamento em qualquer área urbana, modificar ou dispensar, no todo ou em parte, as condições assumidas no compromisso, ouvidos previamente os departamentos técnicos com funções pertinentes ao caso.

Art. 27. O prazo para a execução de projeto de loteamento e desmembramento de terreno, aprovado pela Prefeitura, será fixado pela autoridade competente, não podendo exceder de 1/3 (um terço) do prazo médio das prestações de venda dos lotes, a contar da aprovação.

Parágrafo único. O Prefeito poderá decretar a prorrogação do prazo mencionado neste artigo, em casos de loteamento de maior vulto até completar o prazo máximo de 5 (cinco) anos, desde que concluído, pelo menos 1/3 (um terço) dos serviços convencionados.

Art. 28. Nos loteamentos de maior vulto, a critério da autoridade competente, ou quando se julgar necessário e uma vez que os projetos aprovados assim o prevejam, poderá a Prefeitura aceitar o loteamento de forma parcelada por quarteirão, desde que os melhoramentos totais neles introduzidos estejam em condições de utilização, mantidos os prazos estabelecidos no artigo anterior.

Parágrafo único. A etapa seguinte só se iniciará após concluída a primeira.

Art. 29. Aprovado o projeto, para garantia das obrigações assumidas pelo loteador, fará o mesmo, uma caução na Prefeitura correspondente a no mínimo 1/3 (um terço) do valor das obras a realizar, em dinheiro ou em lotes escolhidos pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

§ 1º No caso do artigo 28, a caução, bem com a licença serão proporcionais às etapas do projeto.

§ 2º A Prefeitura poderá exigir do loteador ou do compromissário comprador, quando houver decorrido o prazo de realização das obras de urbanização sem a devida conclusão,

que o pagamento das prestações do preço do imóvel loteado e já prometido à venda seja depositado junto à municipalidade para reforço de garantia ou aplicação na execução das obras.

§ 3º O loteador fará constar dos contratos de compromisso de compra e venda cláusula que assegure o cumprimento do disposto no § 2º deste artigo, valendo neste caso, o recibo de depósito na Prefeitura ou onde ela indicar, como prova de quitação da prestação respectiva.

§ 4º A caução de que fala o "caput" deste artigo poderá ser substituída por outra garantia real ou fidejussória.

Art. 30. A Prefeitura não permitirá o uso dos lotes em;

I - loteamentos aprovados, quando houver infração dos requisitos estabelecidos nesta Lei; e

II - em imóveis loteados ou desmembrados em desacordo com dispositivos legais anteriores a esta Lei, até que se proceda a sua regularização.

Art. 31. A Prefeitura poderá, no caso do artigo anterior, decretado a suspensão dos efeitos legais ou caducidade do ato de aprovação do loteamento, impedir ou demolir, pelos meios legais, as construções, edificações, obras ou serviços de qualquer natureza que se efetuarem nos imóveis, bem como embargar ou interditar as obras e serviços.

§ 1º A suspensão ou caducidade da aprovação serão comunicadas, de imediato ao oficial de registro de imóveis que tiver procedido a inscrição e a Prefeitura promoverá judicialmente o cancelamento das inscrições ou registros irregulares e a responsabilidade civil e criminal dos infratores.

§ 2º No embargo ou interdição das obras e serviços poderá ser estipulada multa de até 2/3 (dois terços) do valor do imóvel, assegurada ao infrator defesa em processo administrativo.

§ 3º A aplicação da multa se dará apenas no caso de o infrator não cumprir as exigências do auto de embargo ou interdição e prosseguir na execução das obras e serviços, sem prejuízo do disposto no "caput" deste artigo.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 32. Sempre que os interessados na execução de obras e equipamentos urbanos se dispuserem a assumir os ônus decorrentes desses serviços custeando-lhes integralmente o preço, isto lhes será facultado, e poderão ser autorizados a contratá-los com firmas ou empresas empreiteiras devidamente registradas na Prefeitura.

Art. 33. Através de decreto o Prefeito Municipal deverá constituir uma comissão de levantamento de terrenos irregulares, para verificar:

I - os loteamentos e desmembramentos de terrenos inscritos no registro de imóveis em época anterior a presente Lei, sem que tivessem sido aprovados;

II - os loteamentos e desmembramentos feitos em desacordo com a legislação anterior; e

III - as situações de fato criadas pela não observância desta Lei:

§ 1º A comissão de levantamento de terrenos irregulares deverá entrar em entendimentos com os interessados, no sentido de ser regularizada a situação do loteamento ou desmembramento de terrenos irregulares mediante a sua adequação aos termos desta Lei, propondo ao Prefeito Municipal a alteração do projeto.

§ 2º A comissão de levantamento de terrenos irregulares opinará sobre a aplicação das disposições da presente Lei que dependem de critério ou juízo da Prefeitura.

§ 3º O decreto referido no "caput" deste artigo regulamentará a composição e atuação da comissão de levantamento de terrenos irregulares.

Art. 34. Os pedidos de aprovação de loteamento ou desmembramento de imóveis ainda não aprovados pela Prefeitura à data de publicação desta Lei, devem ser adaptados às disposições desta, a critério da Administração, salvo-se, cumpridas todas as formalidades e observados os atos essenciais previstos na lei anterior, depender a aprovação de ato final da Prefeitura.

Art. 35. Revogadas as disposições em contrários, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

“Mando, portanto a todas as autoridades a quem o conhecimento e execução desta Lei pertencer, que a cumpram e a façam cumprir tão inteiramente como nela se contém”.

Unaí, 30 de março de 1976.

SEBASTIÃO ALVES PINHEIRO
Prefeito Municipal

RUI BARBOSA MARTINS
Chefe de Gabinete